

PREDLOG

Na osnovu člana 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), člana 45 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl.list RCG“ broj 42/03, 28/04, 75/05, 13/06, 88/09, 03/10, 73/10, 38/12, 10/14, 57/14) i člana 36 stav 1 tačka 3 i 9 Statuta Opštine Herceg Novi ("Sl. list RCG - opštinski propisi", br. 15/04,32/05, 31/06 i 14/07 i "Sl. list CG - opštinski propisi", br. 16/09 i 16/11), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br.____od____2016. godine, Skupština Opštine Herceg Novi, na sjednici održanoj dana ____ 2016.godine, donijela je

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 2

Priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: komunalno opremanje građevinskog zemljišta) vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

II USLOVI

Član 3

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada) plaća investitor.

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ne obuhvata troškove elektrodistributivne mreže i objekata, TT mreže i objekata, kablovskih distributivnih sistema mreže i objekata, koje investitor posebno ugovara sa preduzećima koja obavljaju poslove održavanja navedene infrastrukture i priključenja na istu.

Radove na izgradnji komunalne infrastrukture u okviru urbanističke parcele, a koji se izvode u cilju njenog povezivanja sa odgovarajućim sistemom mreže inferastrukture, izvodi i za iste, troškove snosi investitor.

Član 4

Naknada se obračunava na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta, po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG" br.47/13) i standardu MEST EN15221-6. Organ lokalne uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole dostavlja organu lokalne uprave nadležnom za obračun naknade revidovani idejni, odnosno glavni projekat radi obračuna naknade, odmah nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole od strane investitora.

Član 5

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i
- prosječnih troškova komunalnog opremanja.

Član 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednost izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednost lokacije srazmjerna njenom položaju i udaljenosti od gradskog centra, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu, i to:

zona I	.....	1,30
zona II	.....	1,00
zona III	.....	0,75
zona IV	.....	0,50
zona V	.....	0,25

Član 7

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke, i to:

PRVA ZONA

Obuhvata građevinsko zemljište uz more koje je sa kopnene strane definisano linijom koja polazi od granice na Konfinu i ide ispod gornjeg njivičkog puta, obuhvata naselje Njivice, obuhvata Solila (stari i novi DUP), nastavlja jadranskom magistralom u Igalu, Herceg-Novom, Meljinama, Zelenici, do skretanja za Kumbor. Obuhvata kompleks Zmijice.

U Kumboru obuhvata kompleks „Porto Novi“ (kompleks bivše kasarne garnizona Kumbor). U Luštici obuhvata pojas Prostornog plana morskog dobra uključujući planske dokumente „Velji kam“, „Monteruso“, „Lustreca 2“.

Na potezu Žanjic-Mirište –Arza i od uvale Veslo do rta Kočišta zahvat se proširuje još 200 m u kopno. Obuhvata i ostrvo Lastavica („Mamula“).

DRUGA ZONA

Obuhvata područje iznad prve zone dok je gornja granica definisana linijom koja polazi od raskrsnice na Njivičkom putu do skretanja za Mojdeški put i obuhvata urbanističke parcele sa sjeverne (gornje) strane, a koje izlaze na magistralu. Obuhvata DUP „Topla“, Novi DUP „Bajer“, DUP „Srbina“, DUP „Meljine“, DUP „Zelenika“ do kompleksa Zmijice, opasuje taj kompleks u pojasu širine 100 m. Dalje, granica se proteže magistralnim putem kroz Kumbor, Đenoviće, Baošiće sve do hotela „Park“ i uključujući DUP-a „Bijela Centar“. U Kamenarima zona obuhvata prostor ispod magistrale, urbanističke parcele i komplekse uz magistralni pojas sa gornje strane do Veriga. Na Luštici zona obuhvata prostor ispod linije koja je udaljena 300 m od puta Zabrdje – Klinci – Radovanići, do skretanja za uvalu Veslo.

TREĆA ZONA

Obuhvata područje iznad druge zone počev od državne granice nastavlja gornjim njivičkim putem do ukrštanja istog sa magistralnim putem obuhvatajući sve urbanističke parcele koje na njega izlaze, selo Žvinje, nastavlja do raskrsnice kod spomenika u Sutorini zahvatajući sve urbanističke parcele koje izlaze na magistralu, zatim ide rijekom Sutorinom do početka izmjena GUPa iza cvjetnog centra. Od tog mjesta ide sporednim putem do glavnog puta za servisnu zonu, pa dalje donjom granicom DUP a Bajkovina do granice izmjena GUP-a u zoni „Šišet Bare“, gornjom granicom DUP-a „Gomila“, gornjom granicom DUPa Mojdeški put do magistrale. Obuhvata „DUP Podi-Rebra- Kvekići“, „DUP Podi“, novi „DUP Meljine“ u dijelu poviše druge zone i DUP „Zelenika-Dragomir“. Od hotela „Park“ do Kamenara zona obuhvata prostor 100 m u širini iznad druge zone sve do granice sa Opštinom Kotor. U Luštici zona obuhvata prostor u širini 300 m ispod i 200 m iznad puta Zabrdje – Klinci – Radovanići do skretanja za Veslo.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata područja ili djelove naselja za koja nisu rađeni detaljni planovi a, za koje su naselja formirana sa jasnom tendencijom rasta: Sušćepan, Trebesin, Modra ploča. Od Crkve Sv. Sergeja i Vagha u Podima prati put do Crkve Sv. Ilije u Lastvi, odatle ide pravom linijom do crkve Sv. Đorđa pod Glogovikom a, od tog mjesta pravom linijom do rezervoara u Zelenici, kao i trasu puta Meljine – Sitnica u širini 200 m. Od kompleksa „Zmijice“ do Kamenara, zona obuhvata prostor čija je gornja granica u zahvatima DUP-ova (DUP Kumbor, stari DUP „Kumbor - Đenovići“, stari DUP „Baošići“, „Izmjene GUPa-Grabi“, DUP „Bijela Želalići“, DUP „Bijela“, DUP „Bijela-prema Vali“, DUP „Kamenari-Jošica“ i DUP „Kamenari-Đurići“).

Na Luštici zona obuhvata sve preostale katastarske parcele koje pripadaju Opštini Herceg Novi.

PETA ZONA

Obuhvata sva ostala područja unutar teritorije Opštine Herceg Novi.

Ukoliko granice zona sijeku urbanističku parcelu, prilikom obračuna će se primjeniti zona koja je povoljnija za stranku.

Član 8

Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na nivou svih zona procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose (eura po m²):

ZONA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m²)	160,00	125,00	95,00	70,00	50,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 100,00 eura po m².

Član 9

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema i sa kojim je zaključen ugovor o naknadi, pod sledećim uslovima:

- da se opremanje izvrši shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata, u skladu sa revidovanim idejnim, odnosno glavnim projektom, na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola;
- da je nadležni organ izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju, odnosno donio rješenje o eksproprijaciji nepokretnosti ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;
- da nadležan organ lokalne uprave nadležan odobrio cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije i da saglasnost na predmjer i predračun radova komunalnog opremanja, s tim da jedinične cijene ne mogu biti veće od najnižih cijena iz tendera koje je sproveo organ lokalne uprave u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da vršioca stručnog nadzora nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture odredi nadležan organ lokalne uprave.

Međusobna prava i obaveze između Opštine Herceg Novi (u daljem tekstu: Opština) i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom koji priprema i u čijoj realizaciji učestvuje nadležan organ lokalne uprave.

Konačan obračun troškova izvedenih radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenoj okončanoj situaciji, nakon izdavanja upotrebne dozvole i primopredaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora.

Plaćanje izvedenih radova koji su predmet ugovora iz stava 2 ovog člana vrši se najviše do iznosa ugovorene naknade za komunalno opremanje.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 10

Iznos naknade po m² neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

ZONA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	130,00	100,00	75,00	50,00	25,00

Član 11

Način plaćanja naknade, obaveze Opštine i investitora, kao i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju Opština i investitor, prije izdavanja građevinske dozvole, a nakon dobijanja obavještenja od nadležnog organa da su ispunjeni ostali uslovi za izdavanje građevinske dozvole.

Ugovor iz stava 1 ovog člana po potrebi, sadrži i obavezu izmirenja dospjelih potraživanja po ranije zaključenim ugovorima o naknadi.

Organ lokalne uprave nadležan za obračun naknade dužan je da u roku od 5 dana od dana dostavljanja revidovanog idejnog odnosno glavnog projekta na obračun, nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole dostavi potvrdu, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje, nakon zaključenja ugovora o naknadi, uplate prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja, odnosno obavještenje da se nisu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

Organ lokalne uprave nadležan za obračun naknade dužan je da na zahtjev nadležnog organa u postupku izdavanja upotrebne dozvole, dostavi potvrdu o izvršenim obavezama investitora po osnovu zaključenog ugovora o naknadi za komunalno opremanje.

Član 12

Naknada se uplaćuje na poseban uplatni račun budžeta Opštine Herceg Novi.

Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 3 dana od dana zaključivanja ugovora o uređenju odnosa u pogledu naknade, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 10% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to za porodične stambene objekte do 500 m² ukupne bruto površine na period do 5 godina, a za ostale objekte na period do 3 godine.

U slučaju iz stava 3 ovog člana, investitor je dužan da uplati prvu ratu u najmanjem iznosu od 20% od ukupne vrijednosti naknade, u roku od tri dana od

dana zaključivanja ugovora o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje

U slučaju kada je investitor zaključio ugovor o naknadi sa plaćanjem u mjesečnim ratama, po odredbama ranijih odluka, daje se mogućnost da nakon izmirenja dospjelih obaveza, preostali iznos naknade plati jednokratno, u roku od 3 dana od zaključenja aneksa ugovora, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa od 10%.

Član 13

Kod plaćanja naknade u ratama ugovara se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

Iznos mjesečne rate se uvećava za iznos redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva.

U slučaju da investitor zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

Kod plaćanja naknade u ratama investitor je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja, i to:

pravna lica, neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na ugovoreni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", u vrijednosti 12 mjesečnih rata ugovorene naknade. Za dio duga koji nije obezbijeđen revolving bankarskom garancijom investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga;

- fizička lica, hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 50% veća od ugovorene vrijednosti.

Ukoliko investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Opština Herceg Novi aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Prilikom zaključenja ugovora o hipoteci investitor je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka, uz prethodnu saglasnost organa lokalne uprave nadležnog za obračun naknade sa procijenjenom vrijednošću.

Predmet hipoteke može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, a izuzetno, ukoliko i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služi komunalnom opremanju.

Član 14

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje organ lokalne uprave, ugovaraju se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Član 15

Ugovor o naknadi zaključen između Opštine i investitora može se raskinuti na zahtjev investitora pod uslovom da investitor dostavi dokaz od nadležnog inspeksijskog organa da građenje ili rekonstrukcija objekta nije započeta u roku određenom u građevinskoj dozvoli.

U slučaju raskida ugovora iz stava 1 ovog člana investitor ima pravo na povraćaj uplaćenih sredstava po tom ugovoru, ukoliko prema važećoj planskoj dokumentaciji na predmetnoj lokaciji više nije moguća gradnja ili rekonstrukcija objekta.

Član 16

Izuzetno od stava 1 člana 3 ove odluke, investitor ne plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za objekte za koje je to propisano Zakonom i za objekte za koje je investitor Opština Herceg Novi ili privredno društvo čiji je osnivač Opština Herceg Novi.

Investitor ne plaća naknadu ni za:

- rekonstrukciju objekata u okviru postojećeg gabarita i volumena, bez povećanja ukupne neto površine;
- otvorena dječja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze;
- ukoliko se vrši pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije,
- rušenje postojećeg objekta.

Prilikom izgradnje objekta na lokaciji na kojoj je prethodno porušen objekat sagrađen na osnovu građevinske dozvole, o čemu investitor posjeduje dokaz, naknada se obračunava za površinu umanjenu za površinu objekta koji je porušen.

U slučajevima iz stava 1 i 2 ovog člana organ lokalne uprave nema obavezu komunalnog opremanja lokacije.

Član 17

U cilju ostvarenja pogodnosti oslobođenja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, iz člana 16 stav 1 i 2 ovog člana, organ lokalne uprave sa investitorom zaključuje ugovor o plaćanju naknade sa odložnim uslovom. Ugovorom iz stava 1 ovog člana ugovara oslobođenje plaćanja naknade uz uslov da investitor u roku od šest mjeseci od dana izdavanja upotrebne dozvole, organu nadležnom za obračun naknade, dostavi odgovarajući dokaz o ispunjenju uslova propisanih zakonom i odlukom u odnosu na oslobađanje od plaćanja naknade.

Ugovor o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta za objekte iz stava 1 i 2 ovog člana, mora sadržati obavezu investitora u pogledu dokazivanja da je u roku od šest mjeseci od dana izdavanja upotrebne dozvole, ispunio uslove propisane Zakonom i Odlukom u odnosu na oslobađanje od plaćanja naknade.

Ukoliko investitor u roku iz stava 1 ovog člana ne dostavi ugovoreni dokaz, naplatiće se naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

srazmjerno naknadi za objekat u toj zoni, sa zakonskom zateznom kamatom obračunatom od dana zaključenja Ugovora.

Član 18

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom Odlukom umanjuje se 70% za stambene objekte u svojini investitora, ako izgradnjom rješava stambeno pitanje. Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja stambenog prostora, površine do 100 m².

Kao dokaz da rješava stambeno pitanje investitor za sebe i članove svoje porodice sa kojima živi prilaže:

- potvrdu o prebivalištu na području opštine Herceg Novi u trajanju najmanje tri godine, izdatu od strane nadležnog organa;
- potvrdu da ni on ni članovi porodice sa kojima živi nijesu posjedovali stambeni prostor na području Opštine Herceg Novi u posljednjih 3 godina izdatu od strane nadležnog organa.

Član 19

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom Odlukom umanjuje se za :

- 75 % za samostalne objekte nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu.
- 70 % za bazene na ovorenom prostoru
- 70 % za otvoreni prostor na parceli namijenjen za obavljanje djelatnosti;
- 50 % primarne ugostiteljske objekte: garni hotel, apart hotel, condo hotele
- 50% za objekte namijenjene za proizvodnju ili preradu poljoprivrednih proizvoda
- 50% za izgradnju privredno-proizvodnih objekata (proizvodni pogoni i hale, skladišne površine i stovarišta u funkciji proizvodnje) ,
- 20 % za pansion motel, hostel i turističku vilu
- 20 % za objekte koji sadrže solarne i vjetro sisteme za proizvodnju električne energije;
- 10 % za objekte koje su opremljene i uređajima za napajanje hibridnih vozila i vozila na električni pogon.
- iznos od 150 e/m² solarnog kolektora, odnosno panela za objekte koji koriste sisteme sa sunčevom energijom za grijanje sanitarne vode i grijanje prostora ,

U slučaju izgradnje objekata po principu javno-privatnog partnerstva, naknada predstavlja učešće Opštine Herceg Novi.

Član 20

Za izgradnju objekata za obavljanje proizvodne djelatnosti i objekata za obavljanje usluga u oblasti informaciono komunikacionih tehnologija koje mogu biti predmet međunarodne trgovine čija vrijednost prelazi 500. 000 eura, a koji su od značaja za privredni razvoj opštine, u kojima će se za potrebe obavljanja djelatnosti kod investitora zasnovati radni odnos na neodređeno vrijeme sa više

od 30 lica, u roku od četiri godine od dana zaključenja Ugovora, utvrđena naknada se može umanjiti do 90%, uz saglasnost Skupštine Opštine Herceg Novi. Investitor je dužan da iznos naknade iz stava 1. ovog člana plati u roku od 15 dana od dana zaključenja Ugovora, u cijelosti.

Investitor kome je odobreno umanjeње naknade u skladu sa stavom 1. ovog člana, mora dostaviti Upravi lokalnih javnih prihoda dokaz o zasnivanju radnog odnosa na neodređeno vrijeme sa više od 30 lica radi obavljanja djelatnosti, u roku od četiri godine od dana zaključenja Ugovora.

Ukoliko investitor u roku iz stava 3. ovog člana ne dostavi dokaz o zasnivanju radnog odnosa na neodređeno vrijeme sa više od 30 lica radi obavljanja djelatnosti, platiće iznos za koji je, u skladu sa stavom 1. ovog člana umanjena utvrđena naknada, sa zakonskom zateznom kamatom obračunatom od dana zaključenja Ugovora.

Član 21

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove prostornog planiranja, izgradnje, komunalnih djelatnosti i zaštite životne sredine.

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 22

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke u kojima nije zaključen ugovor, okončaćе se po odredbama ove odluke ukoliko je to povoljnije za investitora.

Član 23

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 19/09 i 40/09).

Član 24

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG - Opštinski propisi".

Broj:01-
Herceg Novi . 2016. godine

Skupština Opštine Herceg Novi
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,

Andrija Radman

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sadržan je u članu 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Naime, navedenom zakonskom odredbom propisano je da uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

Članom 63, 64 i 65 propisana je sadržina uređivanja građevinskog zemljišta, priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Razlozi za donošenje odluke

Članom 169 a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata propisano je da su lokalne samouprave dužne da svoje odluke o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta usklade sa ovim zakonom, u roku od 60 dana od njegovog stupanja na snagu.

Budući da je rok iz navedenog člana istekao i da postojeća Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nije usklađena sa pozitivno – pravnom regulativom, potreba je, da propis koji uređuje ovu značajnu oblast u potpunosti bude usaglašen sa Zakonom.

Svakako, uzete su u obzir opredjeljenja Savjeta za unapređenje poslovnog ambijenta, regulatornih i strukturnih reformi, da se izvrši izjednačavanje visine naknade za poslovne objekte i stambene objekte, odnosno uvođenje jedinstvene visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nezavisno od vrste i namjene prostora za koji se obračunava, predloženom odlukom je visina naknade data jedinstveno po zonama, sa visinom koja je približno na nivou naknade za stambene objekte po odredbama prethodne odluke.

Prilikom izrade ove odluke, uvažena je i preporuka Savjeta koja se odnosi na smanjenje visine naknade za određene iznose koji su trenutno obuhvaćeni naknadom. Naime, izmjenama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata od 23.07.2013. godine, izvršena je promjena sadržaja komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na način da su magistralni, primarni i sekundarni objekti i vodovi elektroenergetike, telekomunikacija i radiodifuzije isključeni iz sadržaja komunalnog opremanja, a u sadržaj su dodati radovi na izgradnji biciklističkih staza i priključaka na komunalnu infrastrukturu.

Objašnjenje odredbi odluke

Ovom odlukom propisano je da investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i način obračuna i visina naknade koja se

utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta.

Članom 2 Odluke propisano je da se priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši u skladu sa Programom uređenja prostora.

Članom 3 je definisano da investitor plaća komunalnu naknadu, te je precizirano da naknada ne obuhvata troškove elektrodistributivne mreže i objekata, TT mreže i objekata, kablovskih distributivnih sistema mreže i objekata, koje investitor posebno ugovara sa preduzećima koja obavljaju poslove održavanja navedene infrastrukture i priključenja na istu.

Članom 4. Odluke propisano je da se naknada obračunava na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta, po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti, pri čemu se obračun površina objekta vrši prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG" br. 47/13) i standard MEST EN15221-6.

Članom 5. propisano je da se naknada utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja.

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednost izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednost lokacije srazmjerna njenom položaju i udaljenosti od gradskog centra, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu (član 6).

Koeficijent opremljenosti građevinskog zemljišta po zonama utvrđen je novom odlukom za pet zona, umjesto kako je to do sada bilo predviđeno, za sedam zona (član 6 i 7).

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 100 € po m² (član 8).

Saglasno odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata", odlukom je precizno razrađen način realizacije mogućnosti da investitor sam komunalno oprema građevinsko zemljište i u vezi sa tim je uređen postupak (član 9).

Članom 10 propisan je iznos naknade po m² neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti, koji se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama. U pripadajućoj tabeli dat je prikaz visina naknade po zonama, sa jedinstvenom vrijednošću, bez obzira na namjenu objekta.

Odredbe ove odluke propisuju da se ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sklapa između investitora i Opštine, kao i način plaćanja naknade, obaveze i rokove izvršenja tih obaveza kao i sredstava obezbjeđenje plaćanja (članovi 11, 12, 13, 14 i 15).

Članom 16 i 17 odluke, odnose se na oslobađanje plaćanja naknade, a članom 19 propisani su slučajevi kada se naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta umanjuje.

Novine su sadržane i u članu 20 odluke, kojim je, između ostalog propisano umanjeње naknade za 90% za izgradnju objekata za obavljanje proizvodne djelatnosti i objekata za obavljanje usluga u oblasti informaciono komunikacionih tehnologija koje mogu biti predmet međunarodne trgovine, a čija investiciona vrijednost prelazi 500.000 eura I u kojima će za potrebe investitora zasnovati radni odnos na neodređeno vrijeme više od 30 lica I to ukoliko saglasnost na umanjeње da Skupština Opštine.

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora i zaštite životne sredine.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG - Opštinski propisi” br. 16/09 i 40/09).

Na osnovu navedenog, predlaže se Skupštini Opštine Herceg Novi da donese Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog Zemljišta.

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine

SEKRETAR

Arh. Mladen Kadić, dipl.ing.